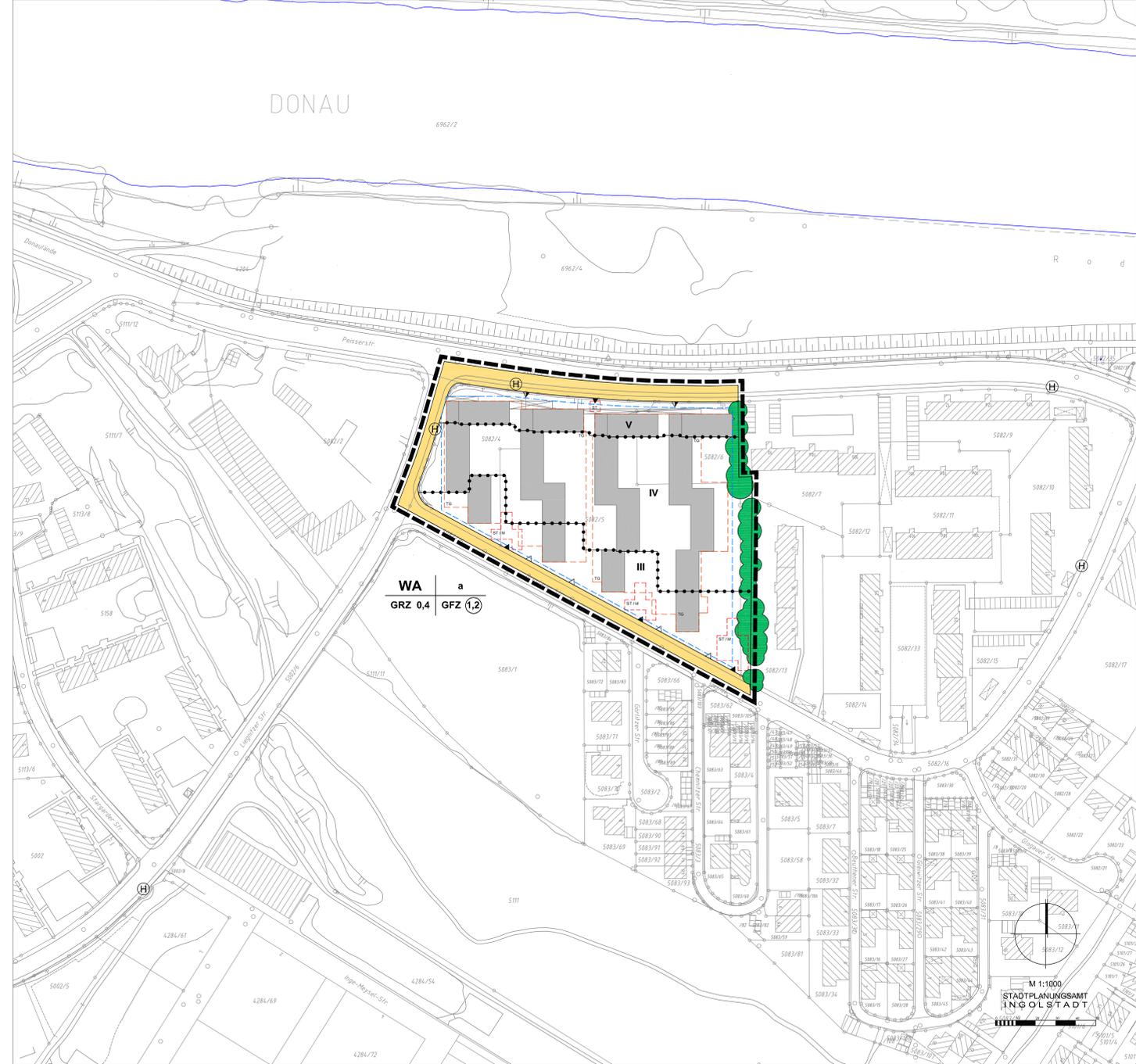


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XIX - " Peisserstraße "



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1639)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2012 (GVBl. S. 633)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

höchstzulässig Grundflächenzahl **GRZ** 0,4
 Flächen von Tiefgaragen, die eine Erdüberdeckung von min. 60 cm haben, sind bei der Berechnung der Grundfläche nicht mit zu berücksichtigen.

höchstzulässig Geschossflächenzahl **GFZ** 1,2
 Garagengeschosse, deren Zufahrten und in den Gebäuden integrierte Fahrrad- und Müllabstellplätze, einschließlich ihrer Umfassungswände, Durchgänge und Flächen für Aufzüge werden bei der Berechnung der Geschossfläche nicht berücksichtigt.

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. V
 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklungen und unterschiedlicher Höhenbezugspunkte

3. Bauweise

a abweichende Bauweise, zulässig sind Gebäude in offener Bauweise mit einer größeren Länge als 50 m

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze
 Im Inneren des Baugebietes ist eine Reduzierung der Abstandsfläche auf H/2 zulässig. Zwischen den Baukörpern an der Peisserstraße ist bei fünfgeschossiger Bauweise eine Unterschreitung zulässig, wenn im Erdgeschoss dieser Bereiche keine Wohnnutzung vorgesehen ist und der Lichteinfall von 45° zur Fensterbrüstung der Wohnräume des 1. Obergeschosses eingehalten wird.

Zu den an das Baugebiet angrenzenden Grundstücken ist die Abstandsfläche gemäß BayBO einzuhalten.

Der Bezugspunkt für die abstandsflächenrelevante Wandhöhe ist unter '1.5. Wandhöhe' festgesetzt.

5. Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe ist bei:
 III Geschossen 9,50 m
 IV Geschossen 12,00 m
 V Geschossen 15,00 m

Festgesetzter Bezugspunkt für alle Höhen 366,30 mÜNN

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Scheitelpunkt der aufstehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante der Altkante.

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Flächen für Tiefgaragen
 Flächen für Stellplätze
 Flächen für Müllstandorte / Müllhäuserchen

Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
 Stellplätze sind mit einem mittleren Abstand von min. 1,50 m von der Gehwegkante herzustellen. Ein Anfahren der Stellplätze von den Tiefgaragenzufahrten aus ist nicht zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten.

Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ingolstadt in der jeweils geltenden Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

7. Ein- und Ausfahrten

- Ein- und Ausfahrten
- Feuerwehrezufahrten
- Tiefgaragenzufahrten

8. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche, vorhanden

9. Flächen für Versorgungsanlagen

Für das Baugebiet ist eine ausreichende, öffentliche Löschwasser Versorgung sicherzustellen. Die Errichtung von Unter- und Überflurdräusen ist auf öffentlichen und privaten Flächen zulässig. Die Lage ist mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen (siehe Hinweis III.7.).

10. Grünordnung

Bäume und Gehölz, zu erhalten (nicht eingemessen)

Im Rahmen der Baugenehmigung ist dem Gartenamt und dem Stadtplanungsamt ein Freiflächenplan vorzulegen.

11. Versickerung

Es gilt das Versickerungsgebot. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu versickern, siehe Hinweis III.2. Einer linearförmigen (Rigolenversickerung) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

12. Immissionsschutz

An der Peisserstraße und an der Liegnitzer Straße sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Gebäudebau“ für allgemeine Wohngebiete überschritten. In den lärmbelasteten Bereichen sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 und ggfs. mit schalldämmenden mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten.

Die exakte Bestimmung der notwendigen Schalldämm-Maße für Schallschutzfenster kann anhand der Beurteilungspegel von ausführenden Planungsbüro mittels der DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 bestimmt werden. Für die Auswahl der notwendigen Schallschutzklasse der Fenster sind die Ansprüche an den Schallschutz, die sich aus der Art der Raumnutzung ergeben, und die bewerteten Schalldämm-Maße und Flächenanteile der Außenwände, Lüftungseinrichtungen, Rollläden etc. zu berücksichtigen.

13. Räumlicher Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Baurechtsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer und fach geneigte Satteldächer.

2. Auffüllungen

Auffüllungen sind innerhalb des Plangebietes maximal bis zur Höhe der jeweiligen Straßenunterkante zulässig. Sollten sich Niveauunterschiede zu den benachbarten Grundstücken ergeben, sind diese innerhalb des Plangebietes auszugleichen (siehe Hinweis III.6.).

3. Hydrogeologie

Der Bemessungswasserstand wird wie folgt festgesetzt:
 in nördl. Bereich 364,40 mÜNN
 in süd. Bereich 364,00 mÜNN

Es wird darauf hingewiesen, dass es innerhalb des Plangebietes zu hochwasserbedingten Grundwasseranstiegen kommt.

Bei Errichtung von Kellerräumen, Tiefgaragen und Tiefbehältern sind die hohen Grundwasserstände zu beachten und die bauliche Ausbildung darauf abzustimmen. Keller sind druckwasserdicht auszuführen und Kelleröffnungen entsprechend zu sichern. Tiefbehälter und Heiztanks sind gegen Auftrieb zu sichern.

Der Oberflächenabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert werden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt in Teilbereichen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 106 - " Peisserstraße "

III. Hinweise

1. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugseröffnung an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenanlagen sind nicht möglich.

Hausdrainagen, Zisternenüberläufe und Überläufe aus Sickeranlagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

2. Regenwasserbehandlung

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik auf den Grundstücken zu versickern.

Grundsätzlich sind Versickerungsanlagen, bei Planung, Bau und Betrieb, nach dem Regelwerk der DWA, Merkblatt M 153 und Arbeitsblatt A 133, in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen.

Zur erlaubnisfreien und schadlosen Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift NWFreiv vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008, sowie auf die aktuellen technischen Regeln (TRENQW) zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung vom 30.01.2009, verwiesen.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist aus ökologischen Gründen soweit wie möglich zu vermeiden. Wo immer es möglich ist, sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Böden und belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von eventuell geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die 20-Werte der LAGA - Böden (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Adfa) sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Stahl- und Flankenberührungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt im Vorfeld abzustimmen.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasseranhebungen als notwendig erweisen, sind diese wasserrechtlich zu beantragen.

Einer Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation im Zuge der Grundwasserhaltung wird grundsätzlich nicht zugestimmt.

Es müssen alle Möglichkeiten und Maßnahmen der Grundwasserabietung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen geprüft werden. Sollte eine Einleitung des Bauwassers in die öffentliche Kanalisation unvermeidbar sein, so sind die hydraulischen Randbedingungen und ggf. die Einleitungsstelle mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben abzuklären. Für die Ableitung des Grundwassers aus Bauwasserhaltung in die öffentliche Kanalisation wird entsprechend der Entwässerungssatzung ein Gebührensatz erhoben.

4. Denkmalschutz

Sollten bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archaische Denkmäler (Bodendenkmäler) zu Tage kommen, welche der Meldepflicht nach Art. 8 DSOch unterliegen, so ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

5. Altlasten

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Altlastlagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen trotzdem kontaminierter Bodenbereich aufgedeckt werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Umweltamt der Stadt Ingolstadt umgehend zu informieren.

In Abstimmung mit den Fachbehörden sind dann durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) die erforderlichen Maßnahmen festzulegen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die erweiterten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Umweltamt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unauferfordert vorzulegen ist.

6. Auffüllungen

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereiteten Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegbau geplant sind, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

7. Brandschutz

Für das Baugebiet ist eine ausreichende öffentliche Löschwasser Versorgung nach folgenden Vorschriften sicherzustellen:
 - DVGW-Regelwerk W 405 in der Fassung Juli 1978
 - W 331 in der Fassung September 2000
 - Merkblatt Nr. 1185 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft in der Fassung August 2000, im Besonderen nach Punkt 3.6

Für Feuerlöschzwecke sind entsprechend den geltenden Planungsrichtlinien Unter- sowie Überflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante Brüstung von zum Anliefern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 6 m über dem Gelände liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsfelder für Hubrettungsfahrzeuge nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Juli 1998“ vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen (Art. 5 BayBO 2008).

Wenn Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen über Tiefgaragen liegen, ist deren Deckenbeschaffenheit zu beachten.

Befinden sich Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m vom öffentlichen Grund entfernt ist eine Feuerwehrezufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsfelder für Hubrettungsfahrzeuge nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Juli 1998“ vorzusehen und im Freiflächenplan einzutragen (Art. 5 BayBO 2008).

IV. Zeichnerische Darstellung

- Baukörper mit Nebengebäude, vorhanden
- Baukörper mit Vordach, vorgeschlagen
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- z.B. 5082/5
- Flurstücksnummern, vorhanden
- Haltestelle, vorhanden

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	a	l	S	z
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl				

Kartengrundlage: Digitale Stadtkarte (M. 1:1000) Stand Mai 2013
 NW 30-4.6 und NW 30-5.10
 Maßstabname: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 Ä XIX wurde mit Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.09.2013 mit 14.10.2013 im Stadtbauamt öffentlich ausgestellt.

Ingolstadt,

Dr. Alfred Lehmann
 Oberbürgermeister

Die Stadt Ingolstadt erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 2 und 3 BayBO, der Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90), der BauNVO und Art. 23 GO den Bebauungsplan Nr. 106 Ä XIX - " Peisserstraße "

Ingolstadt,

Dr. Alfred Lehmann
 Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am, beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt,

Dr. Alfred Lehmann
 Oberbürgermeister

Diese Ausfertigung stimmt mit der am, beschlossenen Satzung überein.

Ingolstadt,

Dr. Alfred Lehmann
 Oberbürgermeister

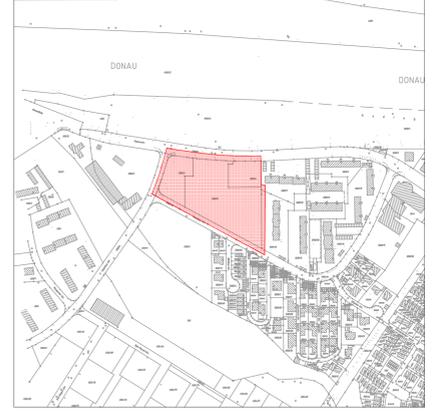
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XIX wird ab sofort mit Begründung im Stadtbauamt Ingolstadt gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am, in den Amtlichen Mitteilungen für die Stadt Ingolstadt ortsüblich bekanntgemacht worden. Der am, ausgefertigte Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Ingolstadt,

Dr. Alfred Lehmann
 Oberbürgermeister



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 106 Ä XIX - " Peisserstraße "



PLANVERFASSER	DATUM	BEARBEITER	SACHGEBIET	AMTSLEITUNG
STADTPLANUNGSAMT INGOLSTADT	08.06.2013	Ra/LA	612 Lie	U. Bräu
	24.10.2013	Ra/LA	612 Lie	